

**UCHWAŁA Nr XXV/275/2021**  
**RADY GMINY CZARNA**  
**z dnia 15 lipca 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
po południowej stronie drogi krajowej w miejscowości Krzemienica, gmina Czarna.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Czarnej Nr XXIII/216/2001 z dnia 4 grudnia 2001 r., ze zm.

**Rada Gminy Czarna**  
**uchwala, co następuje:**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po południowej stronie drogi krajowej w miejscowości Krzemienica, gmina Czarna, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 15,16 ha w miejscowości Krzemienica przy granicy z miastem Łañcut, po południowej stronie drogi krajowej nr 94, określony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 3) **linii wewnętrznego podziału** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny o różnych zasadach zagospodarowania w ramach tego samego przeznaczenia;
- 4) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe

w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;

- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **wskaźniku miejsc postojowych** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U i U/P – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów funkcji, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej tych funkcji.

§ 4. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni 4,08 ha;
- 2) **U/P** – teren zabudowy usługowej, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej, o powierzchni 7,82 ha;
- 3) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych, o łącznej powierzchni 2,52 ha;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni 0,21 ha;
- 5) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej, o powierzchni 0,53 ha.

§ 5. W granicach planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych;
  - b) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1100 m<sup>3</sup> na godzinę;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych w terenie zabudowy usługowej U;
  - b) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r., poz. 393), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - c) zabudowy przemysłowej w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
  - d) centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha;

- e) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;
  - f) instalacje do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok.
- 3) W granicy planu dopuszcza się niwelację terenu.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej sieci wodociągowej usytuowanej poza obszarem planu, poprzez rozbudowę o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm,
  - b) z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze planu,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych (studnie);
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
  - a) do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego na obszarze planu,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm oraz kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  63 mm,
  - c) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować wg potrzeb na terenach usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów i placów oraz terenów zabudowy należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej (po podczyszczeniu do odbiornika) poprzez budowę kanałów deszczowych, o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200mm,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z budynków oraz terenów utwardzonych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie ich na teren nieutwardzony lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, na teren polderów suchych oraz do istniejącego rowu,
  - d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego rowu oraz jego przekrycie;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników wybieralnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym:
  - a) z istniejącego gazociągu zlokalizowanego w obszarze planu,
  - b) z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 32 mm,
  - d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan-butan, butle gazowe);
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych

urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) z układu sieci średniego napięcia (15 kV), poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych SN/nN i sieci niskiego napięcia,
    - b) linie elektroenergetyczne przewodowe należy budować jako podziemne,
    - c) stacje transformatorowe należy lokalizować wg potrzeb na terenach usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych,
    - d) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
  - 8) obsługa w zakresie telekomunikacji:
    - a) w oparciu o istniejącą sieć teletechniczną usytuowaną na obszarze planu i poza obszarem, poprzez jej rozbudowę,
    - b) sieci telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne,
    - c) dopuszcza się sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.
2. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń:
- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń im towarzyszących;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągów wysokiego ciśnienia, linii elektroenergetycznych, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych urządzeń;
  - 3) dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do planowanego zagospodarowania;
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających projektowanych dróg publicznych i wewnętrznej, lub na terenach zabudowy, w sposób nie utrudniający funkcjonowania tych terenów;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, w sposób nie wykluczający możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
  - 6) dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów do produkcji energii odnawialnej, w tym lokalizację systemów fotowoltaicznych na dachach i elewacjach budynków i budowli.

§ 7. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych – w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek z obowiązkiem ich opróżniania na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której, określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, o powierzchni 4,08 ha, pod zabudowę usługową - 10%;

- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**, o powierzchni 7,82 ha, pod zabudowę usługową, składy i magazyny z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej - 10%;
- 3) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 4.KDL** o łącznej powierzchni 2,52 ha, pod drogi publiczne lokalne - 5%;
- 4) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,21 ha, pod drogę wewnętrzną - 5%;
- 5) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** o powierzchni 0,53 ha, pod zieleń nieurządzoną - 5%.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** - o powierzchni 4,08 ha, przeznaczony jest pod zabudowę usługową.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na załączniku graficznym nr 1 od uchwały;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,08-1,5 dla działki budowlanej;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowej nie wyższa niż 25 m;
- 2) wysokość budynków magazynowych, gospodarczych, budynków garażowych oraz zaplecza technicznego nie wyższa niż 14 m;
- 3) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 15° do 45° lub płaskimi;
- 4) dopuszcza się kształtowanie przekryć obiektów w oparciu o przekroje krzywoliniowe np. łukowe lub paraboliczne;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;
- 6) na dachach budynków dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu lub attyki za wyjątkiem paneli fotowoltaicznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach oraz podziemne garaże.

4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie **U** dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do dróg publicznych lokalnych: **1.KDL, 3.KDL i 4.KDL** - 90° z tolerancją  $\pm 15^\circ$ ;

- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 6 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnych: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL i 4.KDL;
  - 2) wskaźnik miejsc parkingowych dla każdej działki lub działek zabudowanych budynkami usługowymi – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/P - o powierzchni ok. 7,82 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową, składy i magazyny z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-2,0 dla działki budowlanej;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację znaków handlowych, logo i pylonów reklamowych;
- 7) dopuszcza się budowę dojeżdż i dojazdów, placów manewrowych, ścieżek rowerowych i spacerowych.

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) wysokość obiektów składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej do 20 m;
- 2) wysokość budynków usługowych do 30 m;
- 3) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się kształtowanie przekryć obiektów w oparciu o przekroje krzywoliniowe np. łukowe lub paraboliczne;
- 5) na dachach budynków dopuszcza się naswietla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, oraz inne obiekty i budowle przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu lub attyki za wyjątkiem paneli fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych;
- 7) dopuszcza się tarasy i loggie w obiektach usługowych;
- 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach oraz podziemne garaże.

4. W ramach terenu U/P wyznacza się linią wewnętrznego podziału teren [ZU] zieleni urządzonej, w którym dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych i obiektów małej architektury.

5. Dostępność komunikacyjna terenu: z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

6. Wskaźnik miejsc parkingowych dla działki zabudowanej budynkami usługowymi, składowymi i magazynowymi z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej, ustala się:

- a) zabudowa usługowa – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- b) zabudowa magazynowo – składowa z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej  
1 miejsce na każde 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDL** - o powierzchni ok. 0,83 ha, przeznaczony pod drogę publiczną lokalną.

2. Linie rozgraniczające drogę w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 15 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) dopuszcza się jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

4. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną 2.KDL.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.KDL** - o powierzchni ok. 0,94 ha, przeznaczony pod drogę publiczną lokalną.

2. Linie rozgraniczające drogę w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 15 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) dopuszcza się jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową.

4. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną 1.KDL, 3.KDL i KDW.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.KDL** - o powierzchni ok. 0,46 ha, przeznaczony pod drogę publiczną lokalną.

2. Linie rozgraniczające drogę w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 15 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) dopuszcza się jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową.

4. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną 2.KDL, 4.KDL w powiązaniu poza granicami planu z istniejącą kontynuacją drogi publicznej 3.KDL do drogi krajowej nr 94.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KDL** - o powierzchni ok. 0,29 ha, przeznaczony pod drogę publiczną lokalną.

2. Linie rozgraniczające drogę w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 15 m;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) dopuszcza się jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową.

4. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną 1.KDL, 3.KDL.

- § 15.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** - o powierzchni ok. 0,21 ha, przeznacza się pod drogę wewnętrzną.
2. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowle im towarzyszące.
3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:
- 1) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 8,0 m;
  - 3) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0 m.
4. Powiązanie komunikacyjne z drogą publiczną lokalną 2.KDL.

- § 16.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** - o powierzchni ok. 0,53 ha, przeznacza się pod zieleń nieurządzoną.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) teren należy traktować jako jedną działkę;
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki;
  - 3) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych i spacerowych;
  - 4) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych otwartych, zamkniętych oraz polderów przeciwpowodziowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.
3. Dostępność komunikacyjna terenu: z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 3.KDL i 4.KDL.

### **III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**§ 17.** Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.